RAPORT KWARTALNY · PAŹDZIERNIK 2026 · WERSJA POGLĄDOWA

Prognoza cen mieszkań w miastach wojewódzkich

17 miast do II kw. 2028 r.
rynek pierwotny i wtórny · ceny nominalne i realne · wielkość mieszkań

dr hab. Mateusz Tomal
mateusztomal.pl

Prognozy są projekcjami statystycznymi, a nie rekomendacją inwestycyjną.

Spis treści

Najważniejsze wnioski 3
1 Prognozy cen nominalnych 5
2 Prognozy cen realnych 8
3 Ceny według powierzchni mieszkań 11
4 Założenie inflacyjne 16
5 Trafność prognoz 17
6 Dane i metoda 19
Zastrzeżenie 19
Aneks. Pełne ścieżki prognoz 20
Częstotliwość wydawania 29

Najważniejsze wnioski

To jest wersja poglądowa raportu. Wyniki prognoz zostały rozmyte; odsłonięte są ostatnie odczyty NBP oraz prognozy na najbliższe kwartały. Pełny raport: **mateusztomal.pl**.

Ceny nominalne

- **Rynek pierwotny.** Mediana prognozowanej zmiany średniej ceny transakcyjnej 1 m² do II kw. 2028 r. wynosi [illegible]. Najszybszy wzrost: [illegible]; najsłabszy: [illegible].
- **Rynek wtórny.** Mediana prognozowanej zmiany wynosi [illegible]. Najszybszy wzrost: [illegible]; najsłabszy: [illegible]. W [illegible] z 17 miast ceny na rynku wtórnym mają rosnąć wolniej niż na pierwotnym.

Ceny realne (po uwzględnieniu inflacji)

- **Rynek pierwotny.** Mediana zmiany ceny realnej do II kw. 2028 r. wynosi [illegible]; realny wzrost prognozujemy w [illegible] z 17 miast. Najszybciej realnie mają drożeć mieszkania w miastach: [illegible]; najwolniej: [illegible].
- **Rynek wtórny.** Mediana zmiany wynosi [illegible]; realny wzrost prognozujemy w [illegible] miastach, a realny spadek w [illegible]. Najszybciej realnie mają drożeć mieszkania w miastach: [illegible]; najsłabiej: [illegible]. Na rynku wtórnym w wielu miastach ceny mieszkań będą więc rosły wolniej niż ceny pozostałych dóbr i usług.

Ceny według powierzchni mieszkań (6 miast)

- **Rynek pierwotny.** [illegible]
- **Rynek wtórny.** [illegible]
- **Premia za małe mieszkania.** Metr kwadratowy mieszkania do 40 m² jest w typowym mieście o [illegible]% droższy niż mieszkania 60,1–80 m² na rynku pierwotnym i o [illegible]% na rynku wtórnym.

Inflacja i niepewność

- Ceny nominalne opierają się na centralnej ścieżce projekcji NBP z lipca 2026 r.: wzrost cen konsumpcyjnych o 5,2% łącznie do II kw. 2028 r.

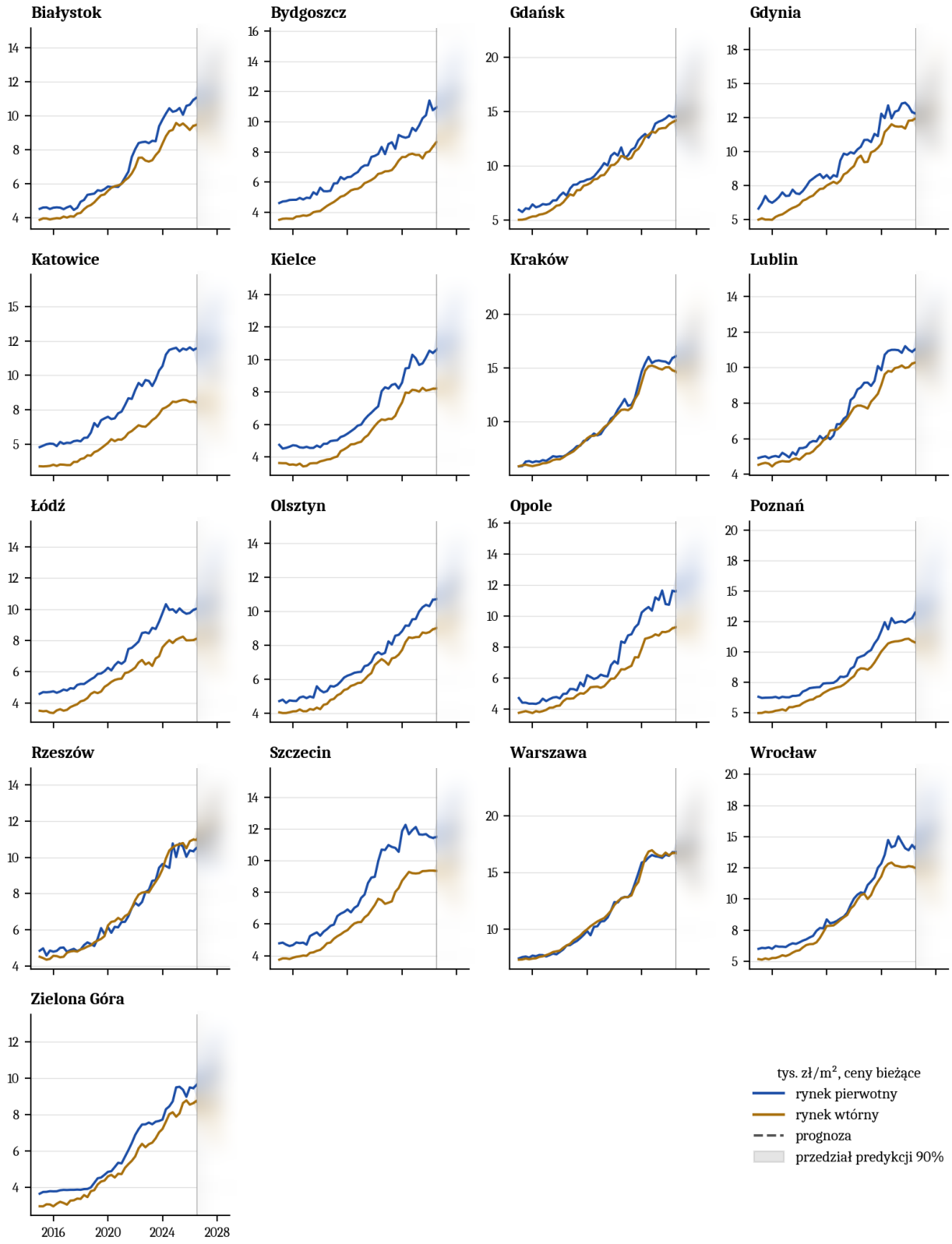
- Typowy błąd prognozy cen nominalnych (mediana RMSE dla miast) wynosi ok. 296 zł/m^2 na kwartał, 839 zł/m^2 na rok i 1 285 zł/m^2 na dwa lata naprzód. 90-procentowe przedziały predykcji podane w tabelach należy traktować równie poważnie jak prognozę punktową.

1. Prognozy cen nominalnych

Tabele 1 i 2 zawierają ostatni odczyt średniej ceny transakcyjnej 1 m² (II kw. 2026 r., w złotych bieżących), prognozy na kolejne kwartały oraz 90-procentowy przedział predykcji dla II kw. 2028 r. Pełne ścieżki kwartalne z przedziałami predykcji zawiera aneks.

Tabela 1: Rynek pierwotny – ceny nominalne 1 m² (zł)

	ostatni odczyt	*prognoza*				*przedział predykcji 90%*	*zmiana*
Miasto	II kw. 2026	IV kw. 2026	II kw. 2027	IV kw. 2027	II kw. 2028	II kw. 2028	do II kw. 2028
Białystok	10 926	10 989	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bydgoszcz	10 775	11 066	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdańsk	14 491	14 616	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdynia	12 887	12 641	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Katowice	11 840	11 994	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kielce	10 402	10 768	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	15 923	16 178	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Lublin	10 889	11 214	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	9 945	10 124	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Olsztyn	10 681	10 762	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Opole	11 625	11 712	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	12 766	13 071	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeszów	10 329	10 634	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Szczecin	11 427	11 527	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	16 783	16 888	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	14 312	15 021	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zielona Góra	9 458	9 875	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



Rysunek 1: Ceny transakcyjne 1 m² i prognozy z 90-procentowym przedziałem predykcji, ceny bieżące.
Oś pionowa w skali liniowej (tys. zł za m²). Przedziały predykcji są asymetryczne, ponieważ modele szacowane są dla logarytmów cen.

Tabela 2: Rynek wtórny – ceny nominalne 1 m² (zł)

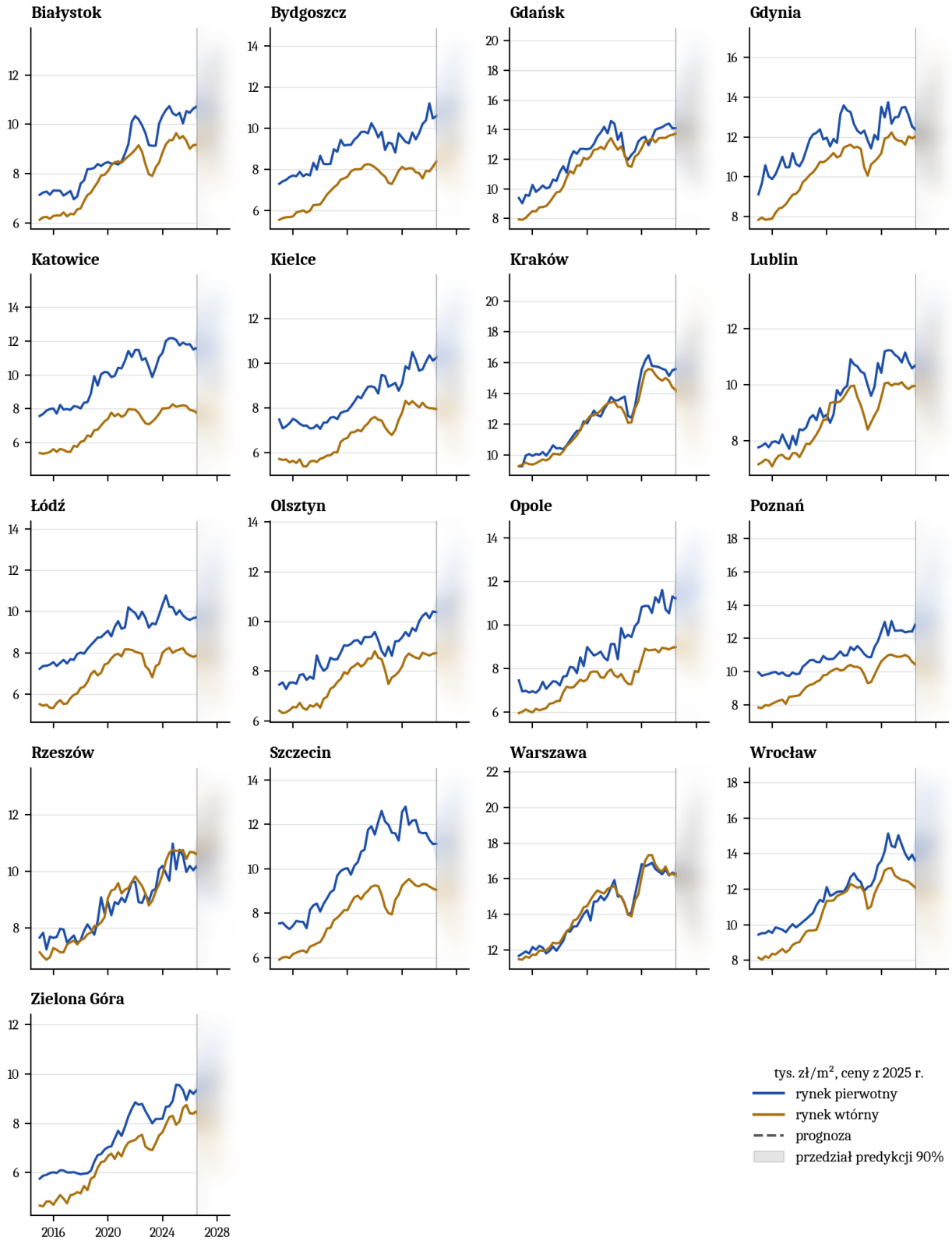
	ostatni odczyt	*prognoza*				*przedział predykcji 90%*	*zmiana*
Miasto	II kw. 2026	IV kw. 2026	II kw. 2027	IV kw. 2027	II kw. 2028	II kw. 2028	do II kw. 2028
Białystok	9 403	9 596	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bydgoszcz	8 342	8 706	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdańsk	14 035	14 281	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdynia	12 267	12 439	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Katowice	8 102	7 923	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kielce	8 193	8 222	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	14 792	14 438	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Lublin	10 219	10 354	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	8 020	8 169	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Olsztyn	8 941	9 067	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Opole	9 215	9 320	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	10 891	10 699	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeszów	10 974	11 280	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Szczecin	9 363	9 342	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	16 723	16 584	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	12 590	12 425	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zielona Góra	8 633	8 415	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

2. Prognozy cen realnych

Ceny realne to ceny nominalne podzielone przez indeks cen konsumpcyjnych (2025 = 100), czyli wyrażone w złotych z 2025 r. Pokazują, czy mieszkania drożeją szybciej niż pozostałe dobra i usługi.

Tabela 3: Rynek pierwotny – ceny realne 1 m² (zł z 2025 r.)

	ostatni odczyt	*prognoza*				*przedział predykcji 90%*	*zmiana*
Miasto	II kw. 2026	IV kw. 2026	II kw. 2027	IV kw. 2027	II kw. 2028	II kw. 2028	do II kw. 2028
Białystok	10 631	10 601	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bydgoszcz	10 484	10 675	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdańsk	14 100	14 100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdynia	12 539	12 194	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Katowice	11 521	11 570	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kielce	10 121	10 387	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	15 493	15 606	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Lublin	10 595	10 818	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	9 677	9 767	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Olsztyn	10 392	10 382	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Opole	11 311	11 298	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	12 421	12 609	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeszów	10 050	10 258	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Szczecin	11 119	11 119	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	16 331	16 291	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	13 926	14 490	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zielona Góra	9 203	9 526	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



Rysunek 2: Ceny transakcyjne 1 m² i prognozy z 90-procentowym przedziałem predykcji, ceny stałe z 2025 r.
Oś pionowa w skali liniowej (tys. zł za m²). Przedziały predykcji są asymetryczne, ponieważ modele szacowane są dla logarytmów cen.

Tabela 4: Rynek wtórny – ceny realne 1 m² (zł z 2025 r.)

	ostatni odczyt	*prognoza*				*przedział predykcji 90%*	*zmiana*
Miasto	II kw. 2026	IV kw. 2026	II kw. 2027	IV kw. 2027	II kw. 2028	II kw. 2028	do II kw. 2028
Białystok	9 149	9 257	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bydgoszcz	8 117	8 398	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdańsk	13 656	13 777	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdynia	11 936	12 000	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Katowice	7 883	7 643	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kielce	7 972	7 932	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	14 393	13 927	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Lublin	9 943	9 988	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	7 803	7 880	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Olsztyn	8 699	8 747	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Opole	8 967	8 991	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	10 597	10 321	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeszów	10 678	10 882	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Szczecin	9 111	9 012	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	16 271	15 998	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	12 250	11 986	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zielona Góra	8 400	8 118	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

3. Ceny według powierzchni mieszkań

NBP publikuje średnie ceny transakcyjne według powierzchni mieszkania dla sześciu miast: Gdańska, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia, w czterech przedziałach: do 40 m², 40,1–60 m², 60,1–80 m² i powyżej 80 m². Prognozy dla przedziałów są spójne z prognozą dla całego miasta: modelujemy relację ceny w danym przedziale do średniej ceny w mieście i łączymy ją z prognozą dla miasta. W Krakowie (rynek wtórny, powyżej 80 m²) i Łodzi (rynek wtórny, 60,1–80 m², oraz oba rynki, powyżej 80 m²) historia opiera się na niewielkiej liczbie transakcji, dlatego prognozy dla tych segmentów są mniej pewne.

Tabela 5: Rynek pierwotny – ceny nominalne 1 m² według powierzchni mieszkania (zł)

		ostatni odczyt	*prognoza*				*przedział predykcji 90%*	*zmiana*
Miasto	Powierzchnia	II kw. 2026	IV kw. 2026	II kw. 2027	IV kw. 2027	II kw. 2028	II kw. 2028	do II kw. 2028
Gdańsk	do 40 m²	15 503	15 644	[illegible]				
	40,1–60 m²	14 570	14 357					
	60,1–80 m²	13 255	13 673					
	pow. 80 m²	14 723	14 593					
Kraków	do 40 m²	16 834	17 213					
	40,1–60 m²	15 923	16 119					
	60,1–80 m²	15 038	15 297					
	pow. 80 m²	15 908	16 253					
Łódź	do 40 m²	10 922	11 058					
	40,1–60 m²	9 748	9 925					
	60,1–80 m²	9 199	9 285					
	pow. 80 m²	9 193	9 704					
Poznań	do 40 m²	13 273	13 715					
	40,1–60 m²	12 438	12 773					
	60,1–80 m²	12 106	12 375					
	pow. 80 m²	14 330	13 560					
Warszawa	do 40 m²	17 413	17 559					
	40,1–60 m²	16 497	16 616					
	60,1–80 m²	16 063	15 948					
	pow. 80 m²	17 880	17 576					
Wrocław	do 40 m²	15 767	16 851					
	40,1–60 m²	14 018	14 760					
	60,1–80 m²	13 020	13 558					
	pow. 80 m²	13 670	14 127					

Tabela 6: Rynek wtórny – ceny nominalne 1 m² według powierzchni mieszkania (zł)

		ostatni odczyt	*prognoza*				*przedział predykcji 90%*	*zmiana*
Miasto	Powierzchnia	II kw. 2026	IV kw. 2026	II kw. 2027	IV kw. 2027	II kw. 2028	II kw. 2028	do II kw. 2028
Gdańsk	do 40 m²	15 078	15 447	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 967	14 076	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 788	13 378	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 607	13 999	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	do 40 m²	15 702	15 283	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	14 285	13 921	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	14 318	13 832	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 796	14 646	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	do 40 m²	8 295	8 326	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	7 703	8 019	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	8 408	8 538	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	8 436	8 376	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	do 40 m²	11 857	11 623	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	10 895	10 625	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	9 892	9 971	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	9 624	9 488	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	do 40 m²	17 343	17 050	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	16 163	16 021	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	16 288	16 282	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	18 434	18 057	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	do 40 m²	13 794	13 620	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	12 323	12 129	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 114	11 630	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	11 697	11 208	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

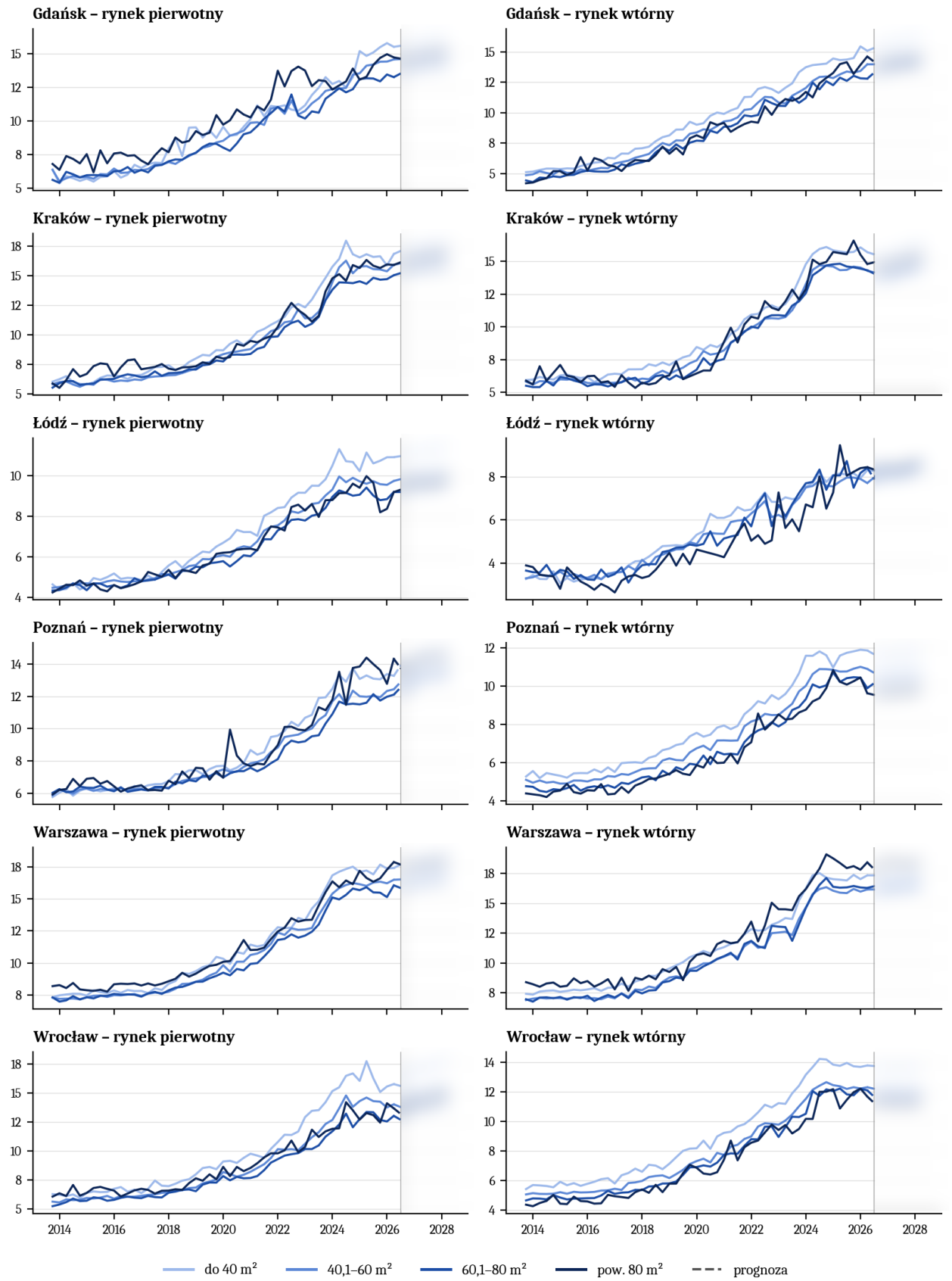
Tabela 7: Rynek pierwotny – ceny realne 1 m² według powierzchni mieszkania (zł z 2025 r.)

		ostatni odczyt	*prognoza*				*przedział predykcji 90%*	*zmiana*
Miasto	Powierzchnia	II kw. 2026	IV kw. 2026	II kw. 2027	IV kw. 2027	II kw. 2028	II kw. 2028	do II kw. 2028
Gdańsk	do 40 m²	15 085	15 091	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	14 177	13 849	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 897	13 190	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 326	14 078	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	do 40 m²	16 380	16 605	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	15 493	15 549	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	14 632	14 756	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	15 479	15 679	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	do 40 m²	10 627	10 667	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	9 485	9 574	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	8 951	8 957	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	8 945	9 361	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	do 40 m²	12 915	13 230	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	12 102	12 321	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	11 779	11 938	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	13 943	13 081	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	do 40 m²	16 943	16 938	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	16 052	16 029	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	15 630	15 385	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	17 398	16 955	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	do 40 m²	15 342	16 256	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 640	14 238	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 669	13 079	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	13 301	13 628	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Tabela 8: Rynek wtórny – ceny realne 1 m² według powierzchni mieszkania (zł z 2025 r.)

		ostatni odczyt	*prognoza*				*przedział predykcji 90%*	*zmiana*
Miasto	Powierzchnia	II kw. 2026	IV kw. 2026	II kw. 2027	IV kw. 2027	II kw. 2028	II kw. 2028	do II kw. 2028
Gdańsk	do 40 m²	14 671	14 901	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 590	13 579	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 443	12 905	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 213	13 504	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	do 40 m²	15 278	14 743	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 900	13 429	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	13 932	13 343	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 397	14 128	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	do 40 m²	8 071	8 031	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	7 495	7 735	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	8 181	8 236	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	8 208	8 080	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	do 40 m²	11 537	11 212	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	10 601	10 249	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	9 625	9 619	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	9 364	9 152	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	do 40 m²	16 875	16 447	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	15 727	15 454	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	15 849	15 707	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	17 937	17 419	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	do 40 m²	13 422	13 138	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	11 991	11 701	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	11 787	11 219	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	11 381	10 812	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Źródło danych: NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce (wydania z lat 2014–2026).



Rysunek 3: Ceny transakcyjne 1 m² według powierzchni mieszkania i prognozy, ceny bieżące. Oś pionowa w skali liniowej (tys. zł za m²).

4. Założenie inflacyjne

Ceny nominalne otrzymujemy, mnożąc prognozę ceny realnej przez ścieżkę indeksu cen konsumpcyjnych z centralnego scenariusza projekcji NBP z lipca 2026 r. (tabela 9). Dzięki temu prognozy nominalne i realne są ze sobą spójne, a różnica między nimi wynika wyłącznie z założonej inflacji. Przedziały predykcji dla cen nominalnych nie uwzględniają niepewności co do samej inflacji.

Tabela 9: Ścieżka inflacji CPI przyjęta w prognozie (projekcja NBP, lipiec 2026 r.)

Kwartał	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
CPI, % r/r	3,0	3,2	2,9	2,9	2,7	2,3	2,2	2,2
Indeks CPI (2025 = 100)	103,3	103,7	104,7	105,8	106,0	106,0	107,0	108,1

5. Trafność prognoz

Każdy model był testowany tak, jakby prognozy przygotowywano na bieżąco: w każdym kwartale model dobierano od nowa wyłącznie na danych dostępnych w tym momencie i porównywano prognozę z późniejszym odczytem NBP (dla miast od IV kw. 2017 r., dla przedziałów powierzchni od IV kw. 2019 r.). W teście cen nominalnych ścieżkę inflacji brano z prostego modelu prognostycznego dostępnego w danym momencie. Tabele podają pierwiastek ze średniego kwadratu błędu (RMSE) w złotych za m^2. W uproszczeniu RMSE mówi, o ile złotych na metrze kwadratowym prognoza typowo myliła się względem faktycznej ceny – im mniejsza wartość, tym trafniejsze prognozy.

Mediana średniego bezwzględnego błędu procentowego (MAPE) dla cen nominalnych w miastach wynosi 2,9% przy prognozie na kwartał, 7,5% na rok i 12,7% na dwa lata. Dla cen realnych MAPE wynosi odpowiednio 2,8%, 7,4% i 11,6%. Błędy cen realnych nie zawierają pomyłek w prognozie inflacji, ale ich poziom jest zbliżony, bo większość niepewności wynika z samego rynku mieszkaniowego.

Tabela 10: Błąd prognoz poza próbą – ceny nominalne (RMSE, zł/m^2)

	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
Miasto	1 kw.	4 kw.	8 kw.	1 kw.	4 kw.	8 kw.
Białystok	280	949	1 773	223	922	1 753
Bydgoszcz	389	760	1 439	151	346	733
Gdańsk	435	1 099	1 917	287	673	964
Gdynia	552	1 241	2 162	301	727	885
Katowice	438	1 193	1 817	140	485	754
Kielce	403	1 005	1 603	157	510	772
Kraków	466	1 321	1 416	248	978	1 194
Lublin	378	921	1 471	172	535	756
Łódź	338	717	1 287	251	894	1 707
Olsztyn	290	572	1 076	180	494	612
Opole	447	829	1 487	224	585	948
Poznań	594	1 108	1 671	141	526	804
Rzeszów	396	592	1 038	293	983	1 350
Szczecin	464	1 306	2 402	195	606	849
Warszawa	347	849	1 284	299	963	1 264
Wrocław	632	1 481	2 046	251	803	939
Zielona Góra	302	1 022	1 649	277	608	1 088

Tabela 11: Błąd prognoz poza próbą – ceny realne (RMSE, zł z 2025 r. za m²)

	Rynek pierwotny			Rynek wtórny		
Miasto	1 kw.	4 kw.	8 kw.	1 kw.	4 kw.	8 kw.
Białystok	325	1 002	1 542	255	1 109	1 917
Bydgoszcz	453	876	1 341	172	492	796
Gdańsk	575	1 387	2 091	378	927	1 476
Gdynia	627	1 561	2 268	330	850	1 222
Katowice	497	1 282	1 777	206	753	1 020
Kielce	398	796	1 254	187	649	1 071
Kraków	512	1 484	1 930	303	1 285	2 171
Lublin	436	1 047	1 695	228	748	1 167
Łódź	442	817	1 048	285	1 146	2 015
Olsztyn	340	594	954	232	610	848
Opole	522	872	1 347	259	675	996
Poznań	623	1 156	1 641	173	641	938
Rzeszów	472	654	884	353	1 169	1 424
Szczecin	508	1 306	2 186	233	807	1 070
Warszawa	480	1 236	1 620	359	1 254	1 974
Wrocław	746	1 570	1 943	303	958	1 403
Zielona Góra	320	1 018	1 499	324	729	1 106

Tabela 12: Błąd prognoz na 4 kwartały według powierzchni mieszkania – ceny nominalne (RMSE, zł/m²)

	Rynek pierwotny				Rynek wtórny			
Miasto	do 40	40,1–60	60,1–80	pow. 80	do 40	40,1–60	60,1–80	pow. 80
Gdańsk	1 138	1 096	1 199	1 263	919	751	756	821
Kraków	1 565	1 556	1 277	1 549	1 350	1 187	1 107	1 242
Łódź	791	767	765	838	974	1 046	1 033	1 133
Poznań	1 393	1 261	1 206	1 399	698	612	629	766
Warszawa	983	1 008	978	849	1 124	1 022	1 161	1 077
Wrocław	1 805	1 558	1 250	1 327	969	855	818	943

Tabela 13: Błąd prognoz na 4 kwartały według powierzchni mieszkania – ceny realne (RMSE, zł z 2025 r. za m²)

	Rynek pierwotny				Rynek wtórny			
Miasto	do 40	40,1–60	60,1–80	pow. 80	do 40	40,1–60	60,1–80	pow. 80
Gdańsk	1 453	1 282	1 297	1 117	1 229	952	855	1 161
Kraków	1 821	1 654	1 495	1 684	1 732	1 473	1 339	1 457
Łódź	928	872	847	831	1 250	1 297	1 228	1 294
Poznań	1 464	1 285	1 240	1 356	966	758	698	699
Warszawa	1 574	1 392	1 322	1 392	1 612	1 388	1 348	1 388
Wrocław	1 806	1 510	1 104	1 243	1 191	1 034	902	920

6. Dane i metoda

Dane. Średnie ceny transakcyjne 1 m² mieszkań z Bazy cen nieruchomości mieszkaniowych (BaRN) Narodowego Banku Polskiego, z VAT, dla 16 stolic województw i Gdyni. Rynek pierwotny od III kw. 2006 r.; rynek wtórny dla części miast od 2000–2006 r. (dane historyczne NBP dołączone do szeregu bieżącego). Inflacja: indeks CPI kwartał do kwartału (GUS); prognoza inflacji: projekcja NBP z lipca 2026 r.

Wielkość mieszkań. Średnie ceny w przedziałach powierzchni pochodzą z tabel kwartalnych raportów NBP (IV kw. 2013 – II kw. 2026); dla kwartałów występujących w kilku wydaniach użyto najnowszej wersji. Do 2015 r. NBP opisywał przedziały jako 41–60 m² i 61–80 m², a od 2016 r. jako 40,1–60 m² i 60,1–80 m²; ze względu na zaokrąglanie powierzchni traktujemy je jako te same przedziały.

Model. Dla każdego z 34 szeregów (17 miast × 2 rynki) dobierany jest model ARIMA dla logarytmu ceny realnej, z możliwą składową sezonową i dryfem, według kryterium AICc spośród wszystkich dopuszczalnych specyfikacji (specyfikacje w aneksie). Prognoza punktowa jest medianą rozkładu prognozy. Prognozy nominalne to prognozy realne przemnożone przez ścieżkę CPI. Prognoza dla przedziału powierzchni to prognoza ceny w mieście przemnożona przez prognozę relacji ceny w przedziale do średniej ceny w mieście (model ARIMA bez dryfu).

90-procentowy przedział predykcji to zakres, w którym – przy założeniach modelu – przyszła cena powinna się znaleźć z prawdopodobieństwem 90%. Uwzględnia losowe wahania cen i niepewność oszacowań modelu, ale nie zmiany, których model nie przewiduje (np. nowe programy dopłat do kredytów). Przedziały są asymetryczne, ponieważ model opisuje logarytm ceny.

Ograniczenia. Średnie ceny NBP nie są indeksem hedonicznym: zmiana struktury transakcji (lokalizacja, standard, wielkość mieszkań) przesuwa średnią niezależnie od zmiany cen. W mniejszych miastach i w mniej licznych przedziałach powierzchni próby transakcji są małe, co zwiększa zmienność szeregu i szerokość przedziałów. Modele jednowymiarowe nie przewidują punktów zwrotnych wywołanych zmianami polityki ani szokami stóp procentowych.

Źródło danych o cenach: Narodowy Bank Polski, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (BaRN) oraz kwartalne raporty „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce”. Prognozy i obliczenia: Mateusz Tomal.

Zastrzeżenie

Prognozy przedstawione w raporcie są projekcjami statystycznymi, opartymi na danych historycznych i przyjętych założeniach (w tym na ścieżce inflacji z projekcji NBP). Nie stanowią rekomendacji inwestycyjnej, porady prawnej ani finansowej, ani zapewnienia o przyszłych cenach. Rzeczywiste ceny mogą istotnie odbiegać od prognoz, także poza podanymi przedziałami predykcji. Autor nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte na podstawie raportu ani za ich skutki. Raport jest przeznaczony wyłącznie do użytku nabywcy; kopiowanie i udostępnianie osobom trzecim bez zgody autora jest zabronione.

Raport został przygotowany z pomocą narzędzia sztucznej inteligencji (Claude, Anthropic). Koncepcja prognozy, wybór modeli klasy ARIMA oraz weryfikacja obliczeń i treści należą do autora.

Aneks. Pełne ścieżki prognoz

Tabele aneksu podają prognozę punktową dla każdego z ośmiu kwartałów oraz, w nawiasie, 90-procentowy przedział predykcji.

Aneks A1. Rynek pierwotny – ceny nominalne 1 m² (zł)

Miasto	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
Białystok	11 071 (10 405–11 779)	10 989 (9 949–12 138)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bydgoszcz	10 924 (10 007–11 924)	11 066 (9 777–12 526)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdańsk	14 559 (12 810–16 546)	14 616 (12 197–17 515)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdynia	12 774 (11 699–13 946)	12 641 (11 114–14 378)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Katowice	11 960 (10 616–13 473)	11 994 (10 301–13 965)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kielce	10 572 (9 556–11 695)	10 768 (9 513–12 188)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	16 091 (15 211–17 023)	16 178 (14 789–17 697)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Lublin	11 036 (10 227–11 909)	11 214 (10 180–12 354)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	10 033 (9 188–10 955)	10 124 (8 839–11 597)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Olsztyn	10 713 (10 067–11 400)	10 762 (9 914–11 684)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Opole	11 584 (10 525–12 750)	11 712 (10 429–13 153)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	13 254 (11 862–14 809)	13 071 (11 355–15 046)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeszów	10 515 (9 621–11 492)	10 634 (9 496–11 909)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Szczecin	11 481 (10 549–12 496)	11 527 (10 225–12 994)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	16 788 (15 765–17 878)	16 888 (15 333–18 601)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	14 023 (12 339–15 937)	15 021 (12 861–17 544)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zielona Góra	9 640 (8 884–10 459)	9 875 (8 799–11 083)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aneks A2. Rynek wtórny – ceny nominalne 1 m² (zł)

Miasto	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
Białystok	9 467 (8 995–9 964)	9 596 (8 736–10 540)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bydgoszcz	8 638 (8 185–9 116)	8 706 (7 893–9 602)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdańsk	14 173 (13 478–14 903)	14 281 (13 058–15 620)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdynia	12 409 (11 757–13 097)	12 439 (11 340–13 645)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Katowice	8 027 (7 542–8 543)	7 923 (7 124–8 813)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kielce	8 202 (7 720–8 714)	8 222 (7 472–9 048)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	14 674 (13 993–15 388)	14 438 (13 095–15 918)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Lublin	10 285 (9 799–10 795)	10 354 (9 536–11 243)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	8 108 (7 575–8 677)	8 169 (7 149–9 334)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Olsztyn	9 007 (8 557–9 480)	9 067 (8 280–9 929)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Opole	9 283 (8 783–9 813)	9 320 (8 524–10 191)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	10 764 (10 231–11 324)	10 699 (9 720–11 777)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeszów	10 952 (10 252–11 699)	11 280 (10 177–12 503)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Szczecin	9 346 (8 839–9 882)	9 342 (8 385–10 408)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	16 735 (16 085–17 411)	16 584 (15 382–17 879)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	12 483 (11 804–13 202)	12 425 (11 181–13 808)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zielona Góra	8 767 (8 090–9 499)	8 415 (7 567–9 358)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aneks A3. Rynek pierwotny – ceny realne 1 m² (zł z 2025 r.)

Miasto	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
Białystok	10 722 (10 077–11 408)	10 601 (9 597–11 709)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bydgoszcz	10 579 (9 692–11 548)	10 675 (9 431–12 083)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdańsk	14 100 (12 406–16 024)	14 100 (11 766–16 896)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdynia	12 371 (11 330–13 507)	12 194 (10 721–13 869)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Katowice	11 582 (10 281–13 048)	11 570 (9 937–13 471)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kielce	10 238 (9 255–11 327)	10 387 (9 177–11 758)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	15 584 (14 731–16 486)	15 606 (14 266–17 072)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Lublin	10 688 (9 904–11 533)	10 818 (9 820–11 918)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	9 716 (8 898–10 610)	9 767 (8 526–11 187)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Olsztyn	10 375 (9 749–11 041)	10 382 (9 563–11 271)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Opole	11 219 (10 193–12 348)	11 298 (10 060–12 688)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	12 836 (11 488–14 342)	12 609 (10 954–14 514)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeszów	10 184 (9 318–11 130)	10 258 (9 160–11 488)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Szczecin	11 119 (10 216–12 102)	11 119 (9 864–12 534)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	16 259 (15 268–17 314)	16 291 (14 791–17 943)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	13 581 (11 949–15 434)	14 490 (12 406–16 924)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zielona Góra	9 336 (8 604–10 129)	9 526 (8 488–10 691)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aneks A4. Rynek wtórny – ceny realne 1 m² (zł z 2025 r.)

Miasto	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
Białystok	9 169 (8 712–9 650)	9 257 (8 428–10 167)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bydgoszcz	8 365 (7 926–8 828)	8 398 (7 614–9 263)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdańsk	13 726 (13 053–14 433)	13 777 (12 596–15 068)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Gdynia	12 018 (11 386–12 684)	12 000 (10 939–13 163)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Katowice	7 774 (7 304–8 274)	7 643 (6 872–8 501)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kielce	7 943 (7 476–8 439)	7 932 (7 208–8 728)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	14 211 (13 552–14 902)	13 927 (12 632–15 355)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Lublin	9 961 (9 490–10 455)	9 988 (9 199–10 846)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	7 852 (7 337–8 404)	7 880 (6 896–9 004)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Olsztyn	8 723 (8 287–9 181)	8 747 (7 987–9 578)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Opole	8 991 (8 506–9 503)	8 991 (8 223–9 831)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	10 424 (9 908–10 967)	10 321 (9 376–11 361)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rzeszów	10 606 (9 929–11 330)	10 882 (9 818–12 061)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Szczecin	9 051 (8 560–9 570)	9 012 (8 089–10 040)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	16 207 (15 578–16 862)	15 998 (14 839–17 247)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	12 090 (11 432–12 785)	11 986 (10 786–13 320)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Zielona Góra	8 490 (7 835–9 200)	8 118 (7 300–9 027)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aneks A5. Rynek pierwotny – ceny nominalne 1 m² według powierzchni (zł)

Miasto	Powierzchnia	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
Gdańsk	do 40 m²	15 582 (13 442–18 063)	15 644 (12 829–19 076)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	14 594 (12 784–16 660)	14 357 (11 938–17 265)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	13 523 (11 762–15 548)	13 673 (11 287–16 565)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 629 (12 431–17 216)	14 593 (11 790–18 063)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	do 40 m²	17 093 (15 934–18 336)	17 213 (15 553–19 050)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	16 049 (15 080–17 081)	16 119 (14 664–17 718)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	15 215 (14 258–16 237)	15 297 (13 883–16 855)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	16 131 (14 507–17 938)	16 253 (14 094–18 743)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	do 40 m²	10 975 (9 922–12 140)	11 058 (9 544–12 812)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	9 835 (8 983–10 768)	9 925 (8 649–11 389)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	9 201 (8 375–10 109)	9 285 (8 069–10 685)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	9 317 (8 345–10 403)	9 704 (8 308–11 334)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	do 40 m²	13 907 (12 383–15 619)	13 715 (11 856–15 865)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	12 887 (11 524–14 410)	12 773 (11 087–14 715)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 549 (11 172–14 095)	12 375 (10 701–14 312)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	13 750 (11 806–16 014)	13 560 (11 380–16 158)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	do 40 m²	17 695 (16 520–18 954)	17 559 (15 873–19 424)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	16 523 (15 496–17 618)	16 616 (15 072–18 318)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	15 855 (14 819–16 962)	15 948 (14 427–17 630)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	17 687 (16 382–19 096)	17 576 (15 766–19 594)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	do 40 m²	15 602 (13 599–17 901)	16 851 (14 283–19 882)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 779 (12 098–15 693)	14 760 (12 615–17 270)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 684 (11 107–14 485)	13 558 (11 548–15 917)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	13 188 (11 341–15 337)	14 127 (11 844–16 850)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aneks A6. Rynek wtórny – ceny nominalne 1 m² według powierzchni (zł)

Miasto	Powierzchnia	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
Gdańsk	do 40 m²	15 306 (14 416–16 252)	15 447 (14 036–17 000)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 969 (13 221–14 760)	14 076 (12 830–15 444)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	13 276 (12 480–14 123)	13 378 (12 147–14 734)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 183 (12 686–15 857)	13 999 (12 123–16 166)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	do 40 m²	15 534 (14 703–16 411)	15 283 (13 799–16 927)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	14 158 (13 444–14 910)	13 921 (12 599–15 383)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	14 065 (13 137–15 059)	13 832 (12 381–15 454)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 924 (13 082–17 026)	14 646 (12 458–17 218)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	do 40 m²	8 263 (7 587–9 000)	8 326 (7 204–9 621)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	7 959 (7 352–8 616)	8 019 (6 974–9 220)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	7 899 (7 045–8 857)	8 538 (7 260–10 040)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	8 325 (6 906–10 035)	8 376 (6 689–10 489)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	do 40 m²	11 656 (10 994–12 359)	11 623 (10 511–12 853)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	10 689 (10 124–11 285)	10 625 (9 634–11 717)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	10 145 (9 528–10 802)	9 971 (8 996–11 051)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	9 537 (8 675–10 485)	9 488 (8 354–10 775)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	do 40 m²	17 342 (16 561–18 160)	17 050 (15 740–18 468)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	16 166 (15 517–16 842)	16 021 (14 848–17 286)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	16 430 (15 603–17 301)	16 282 (14 991–17 684)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	17 863 (16 760–19 039)	18 057 (16 487–19 775)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	do 40 m²	13 759 (12 892–14 684)	13 620 (12 191–15 216)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	12 220 (11 511–12 972)	12 129 (10 888–13 511)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	11 685 (10 942–12 477)	11 630 (10 409–12 995)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	11 261 (10 189–12 446)	11 208 (9 801–12 818)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aneks A7. Rynek pierwotny – ceny realne 1 m² według powierzchni (zł z 2025 r.)

Miasto	Powierzchnia	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
Gdańsk	do 40 m²	15 091 (13 018–17 494)	15 091 (12 376–18 402)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	14 134 (12 381–16 135)	13 849 (11 516–16 655)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	13 097 (11 391–15 058)	13 190 (10 888–15 979)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 168 (12 039–16 673)	14 078 (11 373–17 425)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	do 40 m²	16 554 (15 432–17 757)	16 605 (15 004–18 377)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	15 543 (14 604–16 542)	15 549 (14 146–17 092)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	14 735 (13 808–15 725)	14 756 (13 392–16 259)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	15 623 (14 049–17 372)	15 679 (13 595–18 081)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	do 40 m²	10 629 (9 609–11 757)	10 667 (9 207–12 359)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	9 525 (8 699–10 428)	9 574 (8 343–10 987)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	8 911 (8 111–9 790)	8 957 (7 784–10 308)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	9 023 (8 082–10 075)	9 361 (8 014–10 934)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	do 40 m²	13 468 (11 992–15 126)	13 230 (11 437–15 304)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	12 480 (11 161–13 956)	12 321 (10 695–14 195)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 153 (10 820–13 651)	11 938 (10 322–13 807)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	13 316 (11 434–15 509)	13 081 (10 978–15 587)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	do 40 m²	17 137 (15 999–18 357)	16 938 (15 312–18 737)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	16 002 (15 007–17 063)	16 029 (14 539–17 670)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	15 355 (14 352–16 427)	15 385 (13 918–17 007)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	17 129 (15 865–18 494)	16 955 (15 209–18 901)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	do 40 m²	15 110 (13 170–17 336)	16 256 (13 778–19 179)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 345 (11 717–15 198)	14 238 (12 169–16 659)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 284 (10 757–14 028)	13 079 (11 140–15 354)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	12 773 (10 983–14 854)	13 628 (11 426–16 255)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aneks A8. Rynek wtórny – ceny realne 1 m² według powierzchni (zł z 2025 r.)

Miasto	Powierzchnia	III kw. 2026	IV kw. 2026	I kw. 2027	II kw. 2027	III kw. 2027	IV kw. 2027	I kw. 2028	II kw. 2028
Gdańsk	do 40 m²	14 824 (13 961–15 739)	14 901 (13 540–16 399)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 529 (12 804–14 295)	13 579 (12 376–14 898)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	12 857 (12 086–13 678)	12 905 (11 717–14 213)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	13 736 (12 286–15 357)	13 504 (11 694–15 595)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kraków	do 40 m²	15 044 (14 240–15 893)	14 743 (13 312–16 329)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	13 712 (13 020–14 440)	13 429 (12 153–14 839)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	13 621 (12 723–14 584)	13 343 (11 943–14 908)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	14 454 (12 670–16 489)	14 128 (12 018–16 610)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Łódź	do 40 m²	8 003 (7 348–8 716)	8 031 (6 950–9 281)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	7 708 (7 120–8 344)	7 735 (6 727–8 895)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	7 650 (6 823–8 577)	8 236 (7 003–9 686)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	8 062 (6 688–9 719)	8 080 (6 453–10 119)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Poznań	do 40 m²	11 289 (10 647–11 969)	11 212 (10 139–12 399)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	10 352 (9 805–10 929)	10 249 (9 293–11 303)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	9 825 (9 227–10 461)	9 619 (8 678–10 661)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	9 237 (8 401–10 155)	9 152 (8 059–10 395)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Warszawa	do 40 m²	16 795 (16 039–17 587)	16 447 (15 184–17 816)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	15 656 (15 028–16 311)	15 454 (14 323–16 675)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	15 912 (15 111–16 756)	15 707 (14 461–17 059)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	17 300 (16 232–18 439)	17 419 (15 905–19 076)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Wrocław	do 40 m²	13 325 (12 485–14 221)	13 138 (11 760–14 678)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	40,1–60 m²	11 834 (11 148–12 563)	11 701 (10 504–13 034)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	60,1–80 m²	11 316 (10 597–12 084)	11 219 (10 041–12 536)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	pow. 80 m²	10 906 (9 867–12 053)	10 812 (9 454–12 365)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Aneks A9. Specyfikacje modeli ARIMA dla cen realnych w miastach

Miasto	Rynek	Model	Początek próby
Białystok	pierwotny	ARIMA(0,1,2)(1,0,0)$_4$	III kw. 2006
Białystok	wtórny	ARIMA(2,1,2)	I kw. 2006
Bydgoszcz	pierwotny	ARIMA(0,1,0) with drift	III kw. 2006
Bydgoszcz	wtórny	ARIMA(3,1,2) with drift	I kw. 2003
Gdańsk	pierwotny	ARIMA(0,1,0)	III kw. 2006
Gdańsk	wtórny	ARIMA(2,1,0)	I kw. 2003
Gdynia	pierwotny	ARIMA(3,1,1)(1,0,0)$_4$	III kw. 2006
Gdynia	wtórny	ARIMA(2,1,0)(1,0,0)$_4$	I kw. 2003
Katowice	pierwotny	ARIMA(1,1,0)	III kw. 2006
Katowice	wtórny	ARIMA(0,1,3)(0,0,1)$_4$	I kw. 2005
Kielce	pierwotny	ARIMA(0,1,3)	III kw. 2006
Kielce	wtórny	ARIMA(2,1,0)	III kw. 2006
Kraków	pierwotny	ARIMA(1,1,0)	III kw. 2006
Kraków	wtórny	ARIMA(1,1,0)(2,0,2)$_4$	I kw. 2003
Lublin	pierwotny	ARIMA(2,1,2)(0,0,1)$_4$	III kw. 2006
Lublin	wtórny	ARIMA(2,1,0)	I kw. 2001
Łódź	pierwotny	ARIMA(0,1,2)	III kw. 2006
Łódź	wtórny	ARIMA(0,1,2)(2,0,0)$_4$	III kw. 2006
Olsztyn	pierwotny	ARIMA(0,1,3) with drift	III kw. 2006
Olsztyn	wtórny	ARIMA(2,1,0)	I kw. 2002
Opole	pierwotny	ARIMA(0,1,1) with drift	III kw. 2006
Opole	wtórny	ARIMA(0,1,1)	III kw. 2006
Poznań	pierwotny	ARIMA(0,1,1)(0,0,1)$_4$	III kw. 2006
Poznań	wtórny	ARIMA(1,1,0)	I kw. 2002
Rzeszów	pierwotny	ARIMA(1,1,0) with drift	III kw. 2006
Rzeszów	wtórny	ARIMA(1,1,1)(1,0,1)$_4$ with drift	III kw. 2006
Szczecin	pierwotny	ARIMA(0,1,0)	III kw. 2006
Szczecin	wtórny	ARIMA(1,1,0)	I kw. 2004
Warszawa	pierwotny	ARIMA(2,1,0)	III kw. 2006
Warszawa	wtórny	ARIMA(1,1,3)	I kw. 2002
Wrocław	pierwotny	ARIMA(1,1,0)(0,0,1)$_4$ with drift	III kw. 2006
Wrocław	wtórny	ARIMA(1,1,0)(2,0,0)$_4$	IV kw. 2000
Zielona Góra	pierwotny	ARIMA(0,1,0)(0,0,1)$_4$ with drift	III kw. 2006
Zielona Góra	wtórny	ARIMA(0,1,3)	III kw. 2006

Częstotliwość wydawania

Raport ukazuje się co kwartał, po opublikowaniu przez Narodowy Bank Polski nowych danych o cenach transakcyjnych mieszkań. Każde wydanie zawiera zaktualizowane dane, ponownie oszacowane modele oraz nowe prognozy na kolejne osiem kwartałów. Kolejne wydanie, oparte na danych za III kw. 2026 r., planowane jest w styczniu 2027 r. Informacje o nowych wydaniach: mateusztomal.pl.